

ARBITRAGE

En vertu du *Règlement sur le plan de garantie
des bâtiments résidentiels neufs*
(Chapitre B-1.1, r. 8)

CANADA
Province du Québec

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment du Québec :
Centre Canadien d'Arbitrage Commercial (CCAC)

N° dossier Garantie : 177536-10675
N° dossier CCAC : S23-110801-NP

Entre

Suzana Vidanovic
Bénéficiaire

ET

3658791 Canada Inc. /Les Constructions La Vérendrye
Entrepreneur

ET

Garantie Construction Résidentielle (GCR)
Administrateur

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre : Roland-Yves Gagné

Pour la Bénéficiaire : Doran Bubic

Pour l'Entrepreneur : Katherine Galipeau
Marc-André Collard

Pour l'Administrateur : absent

Date de l'audience : 18 avril 2024

Date de la sentence : 7 mai 2024

DESCRIPTION DES PARTIES

BÉNÉFICIAIRE :

Suzana Vidanovic
372 chemin Jean-Paul Lemieux
Chelsea, Qc. J9B 0C6

ENTREPRENEUR :

365891 Canada Inc./ Les Constructions La Vérendrye
a/s Katherine Galipeau
63 chemin de Montréal Est
Gatineau, Qc. H9M 1K3

ADMINISTRATEUR :

La Garantie Construction Résidentielle
a/s M^e Valérie Lessard
4101 3^e étage, rue Molson
Montréal, Qc. H1Y 3L1

Tribunal d'arbitrage

Roland-Yves Gagné
Arbitre/CCAC
Place du Canada
1010 ouest, de la Gauchetière #950
Montréal, Qc. H3B 2N2

Pièces

Le Bénéficiaire a produit les photos suivantes :

IMG_2424
IMG_2440
IMG_7986
IMG_7988
Image 0000041
IMG_3441
IMG_3449

L'Entrepreneur a produit :

D-1 Garantie Cuisinart
D-2 Contrat garantie GCR
D-3 Gas_Cookktop_STA_MFL71938001
D-4 Code de construction de 2010
D-5 Informations importantes bois franc
D-6 Le Guide d'entretien GCR
D-7 Lettre terrassement LaVérendrye



D-8 Selection cuisinart

D-9 Owners manual W11691173-revA

D-10 Annexe 1 au contrat produite pendant l'audience fichier 77608-37.pdf mentionnant le gaz

D-11 en liasse deux courriels Re 372 JPL

D-12 en liasse, les photos des armoires envoyées par Madame la Bénéficiaire.

L'Administrateur a produit les pièces suivantes :

Document(s) contractuel(s)

A-1 Contrat préliminaire signé par le Bénéficiaire et l'Entrepreneur le 18 février 2020;

A-2 Contrat de garantie signé par le Bénéficiaire et l'Entrepreneur le 11 novembre 2021;

A-3 Formulaire d'inspection pré-réception signé par le Bénéficiaire et l'Entrepreneur le 20 avril 2021;

Dénonciation(s) et réclamation(s)

A-4 Courriel du Bénéficiaire transmis à l'Entrepreneur le 21 juillet 2023, incluant :

Formulaire de dénonciation daté du 14 juillet 2023 ;

A-5 Formulaire de réclamation;

A-6 En liasse, le courriel de l'avis de 15 jours transmis par l'Administrateur à l'Entrepreneur et au Bénéficiaire le 14 août 2023, avec les preuves de remises par courriel, incluant:

Formulaire de dénonciation daté du 14 juillet 2023 (voir A-4);

Formulaire de mesures à prendre par l'Entrepreneur (non inclus dans le cahier de pièces);

Autre(s) document(s) pertinent(s) et/ou expertise(s)

A-7 Relevé du Registraire des entreprises du Québec concernant l'Entrepreneur;

Décision(s) et demande(s) d'arbitrage

A-8 En liasse, la décision de l'Administrateur datée du 4 octobre 2023, ainsi que les preuves de remises par courriel au Bénéficiaire et à l'Entrepreneur le ou vers le 4 octobre 2023;

A-9 La notification de l'organisme d'arbitrage daté du 26 janvier 2024, incluant:

Décision de l'Administrateur datée du 4 octobre 2023 (voir A-8);

Lettre de nomination de l'arbitre datée du 26 janvier 2024;

A-10 Curriculum Vitae du conciliateur

INTRODUCTION.....	4
Point 1. Sortie de la sècheuse déficiente	4
Introduction	4
Témoignages à l'audience	5
Doran Bubic	5
Katherine Galipeau.....	8
Marc-André Collard	9
Plaidoiries.....	10
Doran Bubic	10
Katherine Galipeau.....	11
Point 2. Portes des armoires de la cuisine déficientes	11
Introduction	11
Témoignages à l'audience	12
Doran Bubic	12
Katherine Galipeau.....	12
Réplique de Doran Bubic	15
Plaidoiries.....	15
Doran Bubic	15
Les armoires	15
Le délai de dénonciation.....	16
Katherine Galipeau.....	16



Décision	17
Décision sur le Point 1	18
Décision sur le Point 2	20
COÛTS DE L'ARBITRAGE.....	22
CONCLUSION	22

INTRODUCTION

- [1] Le Tribunal d'arbitrage est saisi d'une demande d'arbitrage par la Bénéficiaire en vertu du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (ci-après le *Règlement*) d'une décision de l'Administrateur rendue le 4 octobre 2023, reçue par le Centre canadien d'arbitrage commercial le 1^{er} décembre 2023 et par la nomination du soussigné comme arbitre le 26 janvier 2024.
- [2] Par courriel du 21 mars 2024, la procureure de l'Administrateur a communiqué ce qui suit :
- Bonjour M. l'Arbitre,
- Dans le cadre du dossier mentionné en rubrique, venant de recevoir les instructions de ma cliente la GCR, je confirme que la conciliatrice et moi-même ne participerons pas à l'arbitrage, non plus qu'à la conférence de gestion. Nous nous en remettons à la décision de l'Administrateur, laquelle pour nous est complète.
- [3] La Bénéficiaire a confirmé que les points de la décision de l'Administrateur du 4 octobre 2023 avec lesquels elle a un différend qu'elle demande au Tribunal de trancher sont :
- [3.1] 1. Sortie de la sècheuse déficiente ;
- [3.2] 2. Portes des armoires de la cuisine déficientes.
- [4] Par l'entremise de son conjoint qui l'a représentée à l'audience, elle s'est désistée de 3. Porte d'entrée ; 4. Plancher de l'étage comportant des écarts anormaux ; et 5. Nivellement de la cour arrière inachevé.
- [5] La Bénéficiaire a signé le formulaire d'inspection pré-réception le 20 avril 2021 (pièce A-3).
- [6] Elle a envoyé le formulaire de dénonciation du 14 juillet 2023 à l'Entrepreneur le 21 juillet 2023 et à l'Administrateur le 31 juillet 2023 (pièce A-4).

Point 1. Sortie de la sècheuse déficiente

Introduction

- [7] Dans sa décision du 4 octobre 2023, l'Administrateur statue ainsi :
1. SORTIE DE LA SÈCHEUSE DÉFICIENTE

Au cours du mois de mai 2023, soit en troisième année de garantie, la bénéficiaire constate que la sortie de la sècheuse ne fonctionne pas bien et qu'elle semble branchée sur le même conduit de ventilation que le ventilateur de la salle de bain située à l'étage.



Le conjoint de la bénéficiaire ajoute que lorsqu'ils font fonctionner la sècheuse, le taux d'humidité augmente dans la salle de bain.

Lors de sa visite, l'administrateur a pu constater que la sortie de la sècheuse située dans le soffite était obstruée par des charpies et nécessitait un nettoyage.

L'entrepreneur a procédé à l'inspection du vide sous-toit quelques jours plus tard et a transmis des photos démontrant que le conduit d'extraction de la sècheuse et le conduit du ventilateur de la salle de bain sont bien distincts.

L'administrateur est d'avis que l'installation des conduits de ventilation de la sècheuse et du ventilateur de la salle de bain de l'étage sont bien installés et ne nécessitent pas de correctifs.

L'administrateur est aussi d'avis que le nettoyage du conduit d'extraction de la sècheuse relève de la responsabilité de la bénéficiaire et non pas de celle de l'entrepreneur et que le conduit est bien accessible pour ce faire.

En effet, la situation que dénonce la bénéficiaire n'est pas de nature à rendre le bâtiment impropre à l'usage auquel il est destiné.

Dans les circonstances, en l'absence de vice caché, l'administrateur doit rejeter la réclamation de la bénéficiaire à l'égard du point.

Témoignages à l'audience

Doran Bubic

- [8] Doran Bubic est le conjoint de la Bénéficiaire.
- [9] Ils ont remarqué le problème quand ils ont eu beaucoup plus d'humidité dans la salle de bain et la sècheuse ne séchait plus.
- [10] Ils ne savaient pas où était la sortie – ils savaient qu'ils avaient deux salles de bain au 2e étage avec des sorties dans le soffite alors qu'il n'y a aucune sortie murale pour la sècheuse.
- [11] Ils se sont aperçus qu'une sortie de l'air dans le soffite était bloquée avec du linge séché avec un appareil photo zoomé.
- [12] À la photo IMG_2424, on voit la sortie de la sècheuse au soffite, au milieu la photo montre des clapets qui sont censés se fermer de chaque côté quand l'air arrête de pousser [note du Tribunal : la photo montre les deux clapets ouverts]
- [13] Il ajoute que cela n'est pas une sortie de sècheuse mais la sortie de l'air.
- [14] Il affirme que d'après son expérience, ce n'est pas le bon modèle pour installer une sortie de sècheuse dans le soffite.
- [15] La sortie doit n'avoir aucune obstruction.
- [16] Après les clapets, on voit sur la photo le grillage installé, donc c'est facile que ça se remplisse vite.
- [17] À la photo IMG_2440, on voit la grille de la sortie installée après les clapets qui sont à l'intérieur des tuyaux (toujours dans le soffite, le Tribunal note que c'est plein de charpies) ;



- [17.1] il ajoute que même si on disait que c'est accessible pour le nettoyer ça ne se nettoie pas car les trous sont trop petits, même si on essaie de tirer dessus ça ne sort pas ;
- [17.2] ça arrive mouillé et quand ça sèche ça devient dur tout de suite ;
- [17.3] il faut qu'il y ait un dégagement libre pour que ça sorte à l'extérieur.
- [18] La distance au soffite est trop haute, on n'arrive pas à joindre la sortie ni de la sècheuse ni avec un outil avec un extension, c'est trop loin de la fenêtre (note du Tribunal : le témoin a cherché la distance dans ses notes, disant l'avoir dit quand il avait fait sa demande, cette distance n'a jamais été donnée à l'audience) ;
- [18.1] dans la décision de la GCR, il y a une photo de la sortie où on l'a voit par rapport à la fenêtre.
- [19] Le Tribunal a accueilli l'objection de l'Entrepreneur quant aux problèmes qu'auraient ou non les voisins – il s'agit des photos IMG_7686 et IMG_7688, l'un a une sortie de sècheuse murale, l'autre au soffite.
- [20] Le témoin Bubic pose la question : pourquoi ce n'est pas au mur comme chez son voisin où c'est supposé être facile à nettoyer ;
- [20.1] chez lui, il y a un problème pour la nettoyer car c'est trop loin dans les airs ;
- [20.2] c'est aussi trop loin de la salle de bain pour s'y rendre.
- [21] Il réfère à la photo de gauche dans la décision de l'Administrateur (page 6/16 de la décision, ou 47/72 du cahier de pièces), on voit l'endroit où est la sortie de la sècheuse dans le soffite dans le toit, pour y accéder pour le nettoyer on ne peut s'y rendre.
- [22] Le Tribunal lui demande si on ne peut pas installer un filtre près de la sècheuse, il répond non, ça ne s'installe pas, il n'y a pas de filtreur à l'intérieur pour la sècheuse, les sorties de sècheuse sont *très très* dangereuses à cause de la chaleur et il faut qu'il y ait un dégagement à 100%, même dans le Code ils sont très stricts.
- [23] La photo de droite dans la décision de l'Administrateur (page 6/16 de la décision, ou 47/72 du cahier de pièces), ce n'est pas lui qui l'a prise, ça vient de sa plainte car il y a trois machines - la sècheuse et deux ventilateurs (un pour chacune des deux salles de bain, tout est au même 2^e étage) - sur deux sorties.
- [24] Il n'est pas monté au grenier pour voir ce qui connecte ensemble.
- [25] Toutefois, ils ont remarqué que quand la sècheuse marchait, les sorties étaient bloquées ;
- [25.1] ils ont eu beaucoup d'humidité dans une des salles de bain comme si on prenait une douche ; et
- [25.2] quand la sècheuse ne marche pas, ils n'ont pas d'humidité de plus.
- [26] À la question du Tribunal, si vous deviez nettoyer le conduit, qu'est-ce que vous devriez faire, il répond qu'à chaque fois il faut une échelle longue qui peut se



rendre au toit, dévisser le capot extérieur avec les deux vis qui les tiennent en place, passer l'aspirateur à l'intérieur dans le grillage à la sortie même, et remettre le tout en place.

- [27] La seule façon est de passer par l'extérieur.
- [28] Pour la sècheuse il faut une sortie au complet, on a trop de restrictions au soffite.
- [29] Il affirme qu'il est entrepreneur licencié en construction et les sorties de sècheuse doivent être dégagées au maximum, quand il y a un clapet unique, c'est complètement dégagé, une vraie sortie de sècheuse ça coute \$50.00 mais l'Entrepreneur n'est jamais venu régler le problème on aurait pu monter ensemble dans le grenier pour voir le problème.
- [30] En contre-interrogatoire ;
- [30.1] à la question s'il vide la boîte à charpies de la sècheuse comme le Guide d'utilisation de sa sècheuse le conseille : il répond en bas à gauche, oui ;
- [30.2] à la question : combien fois par semaine ou par brassée? Il répond minimum chaque deuxième semaine, il fait peut-être un lavage par jour et ajoute :
- [30.2.1] « pourquoi on parle de la laveuse? » -
- [30.2.2] la représentante de l'Entrepreneur dit « on parle de laveuse parce que vous mettez votre linge dans la sècheuse après » ;
- 30.2.2.1. le Tribunal est intervenu pour dire que ce n'était pas universel et ajoute ici le motif : le soussigné a passé quelques années en Europe où l'électricité n'est pas bon marché et où les gens mettent souvent le linge sur un séchoir en métal au lieu de le mettre méthodiquement dans la sècheuse à chaque utilisation de la laveuse comme d'autres peuvent le faire ici ;
- [30.3] à la question suivante « combien de fois utilisez-vous votre sècheuse par semaine? » il répond au moins de trois à quatre fois ;
- [30.4] à la question, vous avez dit que le conduit de la salle de bain et de la sècheuse était sur le même branchement, vous n'avez pas la preuve de ce que vous réclamez : il répond que le problème est que ;
- [30.4.1] l'inspectrice était censée le vérifier, elle a envoyé « votre gars » prendre des photos et les photos ne sont pas lisibles, il n'y a aucune connexion on voit juste des tuyaux ;
- [30.4.2] pour eux, quand la sortie était bloquée on a eu beaucoup plus d'humidité dans une salle de bain ;
- [30.4.3] quand il a enlevé (ce qui bloquait) et qu'il n'y avait aucune restriction pour la sècheuse, on n'a plus de problème d'humidité dans une des salles de bain ;



- [30.4.4] lui n'a pas ouvert le plafond, il n'a pas enlevé l'isolation pour voir pour éviter d'autres problèmes ;
- [30.5] à la question, comment vous concluez que c'est sur le même branchement – il répond le problème est avec la logique :
- [30.5.1] si on a trois machines on devrait avoir 3 sorties, on en a seulement deux donc c'est logique qu'un est connecté ;
- [30.5.2] la sortie n'est pas une sortie de sècheuse mais une sortie d'air (donc il conclut que le tuyau de la sècheuse est connecté avec un tuyau de ventilation) ;
- [30.5.3] il est déjà monté au grenier pour voir les conduits, en fait, il n'est pas monté dans le grenier à l'intérieur, il a monté avec une échelle pour voir dans le grenier ;
- [30.6] à la question, vous dites que la sortie n'est pas accessible mais vous êtes montés, vous avez pris des photos, vous l'avez enlevé? Il répond qu'il a loué une échelle ;
- [30.6.1] il a payé \$25.00 pour l'échelle, il a pris son *trailer* pour aller la chercher ;
- [30.6.2] ce n'est pas facile de monter si haut, il a eu peur car il ne monte pas si-haut avec sa grosseur.

Katherine Galipeau

- [31] Katherine Galipeau est coordinatrice du service après-vente auprès de l'Entrepreneur (c'est aussi ainsi qu'elle est décrite dans ses courriels).
- [32] La date de possession est le 21 avril 2021.
- [33] Il n'y a pas de problème – le Code de construction version 2010 (pièce D-4), à l'article 6.2.3.8 - 7) stipule :
- 7) Les *conduits d'extraction* desservant des sècheuses :
- a) ne doivent pas être raccordés aux *autres conduits d'extraction*;
- b) doivent être accessibles à des fins d'inspection et de nettoyage; et
- c) doivent être en matériaux lisses résistant à la corrosion.
- [34] Le Code n'a pas d'obligation sur le type de sortie de sècheuse ou de couvercle de sortie.
- [35] C'est accessible car plein de compagnies font ça comme job de nettoyer les conduits, *accessible* signifie *pas couvert ou pas caché*, avec les outils nécessaires il est accessible.
- [36] Le Guide d'entretien de la GCR en D-6, p. 22 et 23, recommande de le nettoyer pour éviter l'accumulation de charpie, c'est à lui à le faire et on voit aux photos qu'à l'accumulation de charpies présente, Monsieur Bubic ne les avait pas nettoyés.



- [37] En D-9, le Guide d'utilisation d'une sécheuse, page 24, recommande le « Nettoyage avant chaque charge » sous « Nettoyage du filtre à charpie » et nettoyer les conduits au complet au moins à chaque deux ans.
- [38] L'accumulation de charpie affecte le bon fonctionnement de la sécheuse et ça peut créer de l'humidité.
- [39] En contre-interrogatoire, à la question :
- [39.1] n'est-il pas exact que l'article cité, ce n'est pas pour la sécheuse mais pour les « conduits et les bouches d'extraction » (note du Tribunal : c'est le titre de l'article 6.2.3.8) ?
- [39.1.1] elle répond qu'il est clair qu'au point 7) de cet article, ce sont les conduits d'extractions de la sécheuse ;
- [39.2] est-ce qu'ici c'est accessible ou il faut embaucher une compagnie pour faire nettoyer?
- [39.2.1] elle répond oui, il (Monsieur Bubic) a réussi à y monter avec une échelle.

Marc-André Collard

- [40] Marc-André Collard est homme de service après-vente, il fait aussi les finitions intérieures, il est chez l'Entrepreneur depuis 4 ans, il a ses licences comme contre-maître.
- [41] Il est allé le 20 septembre 2023 chez la Bénéficiaire et il a pris les trois photos aux pages 6 et 7 incluses dans la décision de la GCR.
- [42] Sur la première photo à droite du grenier, c'est le conduit de la sécheuse, ce qui est en noir à droite en bas de la photo c'est l'isolant du même tuyau, ce n'est pas un tuyau qui rentre dans le conduit, il sait que c'est bien le tuyau de la sécheuse selon la manière qu'il est raccordé.
- [43] À la page 7 de la décision, à la photo de gauche, on voit le tuyau de la sécheuse (la photo précédente est la même chose en plus près (zoomé)).
- [44] La photo de droite qui montre le boîtier métallique est le conduit de ventilation avec le tuyau de ventilation.
- [45] Les deux ventilations chez Monsieur sont raccordées ensemble, c'est pour cela qu'à l'extérieur il y a deux sorties seulement pour trois appareils – les ventilations accordées ensemble, et la sécheuse de façon individuelle.
- [46] Ce n'est pas lui qui a procédé à l'installation.
- [47] Le Tribunal lui demande s'il a un commentaire sur le fait que la sortie de la sécheuse ne soit pas avec un seul clapet qui ouvre, il répond ne pas avoir de commentaire, et ajoute que la seule raison pour laquelle il n'y a pas de clapet, c'est une installation faite dans le soffite et s'il y avait eu un clapet, il aurait été toujours ouvert au lieu d'être fermé ;
- [47.1] les sorties avec un clapet sont installées murales et non au plafond ;



[47.2] mais ça reste une sortie conforme pour les sècheuses.

[48] Une sècheuse, c'est considéré comme un conduit de ventilation, c'est le même grillage.

[49] Il y en a qui sont plus performants que d'autres, mais ça reste quand même que c'est adapté à la sècheuse.

[50] En contre-interrogatoire ;

[50.1] il réitère qu'il n'est pas obligatoire d'avoir un clapet – la version clapet est installée au mur et non au plafond dans une sortie de soffite, ce sont les conduits qu'ils installent partout et n'ont jamais eu de problème auparavant, faut juste s'assurer de les nettoyer comme il le faut ;

[50.2] à la question, l'air froid rentre alors par l'extérieur par la sortie d'air à l'intérieur de la maison dans le tuyau s'il n'y a pas un clapet jusqu'à la sècheuse, il répond oui et non, dépendamment de quel produit est installé, lui personnellement il n'a pas été en hauteur allé voir quelle était l'installation car ce n'est pas cela qui lui a été demandé par la GCR, son « oui et non » vient du fait qu'il ne peut pas argumenter là-dessus.

Plaidoiries

Doran Bubic

[51] Le Code dit que la ventilation ne doit avoir aucune obstruction.

[52] On peut voir l'obstruction au milieu du tuyau avant la sortie à l'extérieur ;

[52.1] ce sont les deux clapets, clapets doubles au milieu du tuyau, qui sont censés fermer, ils sont censés ouvrir seulement quand l'air sort, aussitôt qu'il n'y a aucune obstruction, les clapets reviennent et ne ferment pas, sans obstruer l'air qui sort facilement ;

[52.2] après l'obstruction on a restriction, le grillage, le clapet à l'extérieur est trop restreint, il n'y a pas d'évacuation claire ;

[52.3] au grenier on ne peut pas voir clairement si c'est une connexion - une sortie de sècheuse sur une sortie de toilette ;

[52.4] ça ne doit pas être nécessaire d'engager une compagnie pour nettoyer le conduit d'une sècheuse juste à cause d'une mauvaise installation ;

[52.5] il dit nettoyer le filtre de la sècheuse à chaque utilisation, c'est le grillage à la porte qu'on enlève à chaque fois – au Tribunal qui lui rappelle qu'il a dit de 3 à 4 fois par semaine, il a dit oui, c'est quand on fait sécher ;

[52.6] à la représentante qui lui dit qu'il a dit enlever la charpie de 3 à 4 fois semaines, il répond non, elle parlait de laveuse quand elle a demandé ça, la sècheuse c'est chaque fois ;

[52.6.1] la sècheuse on ne peut pas la faire marcher sans nettoyer le filtre à charpie elle va arrêter tout de suite, chaque fois qu'il y a



Au cours du mois de mars 2022, soit en première année de garantie, la bénéficiaire constate que le pourtour de la finition des portes des armoires situées près de la cuisinière au gaz fond sous l'effet de la chaleur de ladite cuisinière.

La bénéficiaire mentionne que l'entrepreneur savait qu'elle installait ce type de cuisinière et qu'il aurait dû la mettre en garde relativement au choix du matériau utilisé pour les armoires de la cuisine et que de plus, elle a payé un extra pour l'installation d'une entrée au gaz pour la cuisinière.

L'administrateur est d'avis que les travaux de l'entrepreneur sont conformes et qu'il ne peut être responsable de dommages causés par la cuisinière de la bénéficiaire.

De plus, l'administrateur est aussi d'avis que les délais de dénonciation sont déraisonnable.

Témoignages à l'audience

Doran Bubic

[66] Il s'agit surtout des portes dans la cuisine.

[67] La Bénéficiaire a payé un extra pour une entrée de gaz, ils ont dit qu'ils voulaient avoir le gaz et un poêle avec le gaz.

[68] Après l'Entrepreneur a dit que, parce qu'on a installé un poêle à gaz, cela a entraîné que le thermoplastique décolle.

[69] Il se demande que si l'Entrepreneur a su que le gaz allait être là, pourquoi les portes ne sont pas adéquates.

[70] Les deux photos à la page 8 de la décision montrent que les coins décollent, le thermoplastique n'est jamais installé près d'un poêle au gaz, c'est toujours des portes peinturées ;

[70.1] ils se demandent pourquoi l'Entrepreneur n'a pas procédé différemment quand il a su qu'ils allaient avoir un tel poêle à gaz alors même qu'ils ont payé plus ;

[70.2] c'est l'Entrepreneur qui a choisi ces armoires, lui n'est pas allé chez un cuisiniste.

[71] Il affirme qu'un poêle à gaz, ça chauffe plus dans les airs et par en bas et à côté que le poêle électrique, ils ont su ça seulement après que ça a commencé à décoller.

Katherine Galipeau

[72] La représentante de l'Entrepreneur confirme qu'il y a une Annexe au Contrat à ce sujet, Annexe 1 au contrat produite pendant l'audience fichier 77608-37.pdf vu la carence du cahier de pièces de la GCR, signée électroniquement par la Bénéficiaire le 8 janvier 2021, le vendeur ayant mis 11 janvier 2021 à la main pour sa signature ;

[72.1] à la page 1 de 6 du pdf, on voit :

[72.1.1] 9-1 : 23 – Ligne à gaz pour BBQ (25 pieds Max) avec extra à payer en \$;



- [72.1.2] 10-1 : 23 – Ligne à gaz pour cuisinière (25 pieds max) avec extra à payer en \$;
- [72.1.3] 11 – 23 – Foyer au gaz Kingsman [...] avec extra à payer en \$.
- [73] La représentante de l'Entrepreneur souligne qu'il y a une Annexe 2 sur le choix des armoires et réfère à D-8 : le 13 décembre 2020, la Bénéficiaire a signé l'Annexe 2, le choix d'armoires et les ouvertures pour les électroménagers.
- [74] Ce document démontre que la Bénéficiaire a fait son choix d'armoires et son choix des ouvertures.
- [75] L'Entrepreneur offre un parcours personnalisé si les gens le veulent, ils ont toujours le choix du type d'armoires qu'ils veulent, le type de dégagement.
- [76] Le Tribunal demande : est-ce que c'est l'Entrepreneur qui a envoyé la Bénéficiaire à Cuisinart, elle répond oui mais le client a le choix d'aller vers le standard comme ici ou par un parcours personnalisé.
- [77] Quand le client prend comme ici le standard, il ne prend pas le parcours personnalisé ;
- [77.1] ça vient avec ces mesures-là et ces portes d'armoires-là (sur la pièce D-8), le client n'a pas à aller chez Cuisinart ;
- [77.2] si le client prend le parcours personnalisé, il va chez Cuisinart et il choisit et fait une cuisine sur mesure.
- [78] Cuisinart est un sous-traitant, la Bénéficiaire n'a pas payé à part ces armoires.
- [79] Le Tribunal rappelle ce qu'il doit trancher : alors que l'entrepreneur a une obligation d'information ;
- [79.1] d'une part, Madame a acheté des armoires et vous a dit qu'elle avait un poêle à gaz et elle prétend qu'à cause du poêle à gaz à côté ça endommage les armoires ;
- [79.2] d'autre part, vous vous dites :
- [79.2.1] c'est normal c'est votre choix Madame, le client achète un poêle au gaz dont il connaît le modèle, il aurait dû venir voir l'Entrepreneur et lui dire : nous on achète ce poêle-là, faudrait un plus grand dégagement que l'Annexe déjà signée, à lui de voir le guide d'installation pour le dégagement.
- [80] Elle ajoute que les clients ne leur donnent pas les spécifications de leurs électros excepté s'ils prennent un parcours personnalisé.
- [81] Le Guide d'installation LG (D-3) recommande ;
- [81.1] un dégagement (p. 7 de 16) « prévoyez des dégagements suffisants » ;
- [81.2] à la page 8 de 16 : dégagement entre le comptoir et l'armoire la plus proche de chaque côté de l'appareil – plus grand ou égal à 18 po (vs l'Annexe 1, cuisinière entre caisson : 31 pouces, Entre comptoir – 30 ¼") ;



[81.3] aux pages 4 et 5 :

CONSIGNES DE SÉCURITÉ IMPORTANTES

Assurez-vous que les revêtements muraux autour de la surface de cuisson peuvent résister à la chaleur générée par la surface de cuisson jusqu'à 200 °F.

- Si des armoires sont situées au-dessus de la surface de cuisson, prévoyez un dégagement minimum de 30 po entre la surface de cuisson et le bas des armoires non protégées.
- S'il n'est pas possible d'obtenir un dégagement de 30 po entre la surface de cuisson et tout matériau combustible ou armoire en métal situé au-dessus, protégez le dessous de ces armoires avec du celloderme isolant d'une épaisseur minimale de 1/4 po, recouvert d'une feuille de métal d'une épaisseur minimale de 0,0122 po. Le dégagement entre la surface de cuisson et les armoires protégées NE DOIT JAMAIS ÊTRE INFÉRIEUR À 24 PO.
- La distance verticale entre la surface de cuisson et le bas des armoires supérieures adjacentes s'étendant à moins de 1 po des côtés de la surface de cuisson ne doit pas être inférieure à 18 po (voir l'illustration des dimensions et des dégagements dans ce manuel)

- [82] Elle ajoute que le client aurait dû aller les voir et poser la question alors que chaque poêle est différent.
- [83] Le dégagement mis par l'Entrepreneur est de 31 pouces selon l'Annexe 2.
- [84] Elle dit que son épouse (du témoin Bubic) a envoyé les photos des armoires du haut en plus des armoires du bas comme cela est illustrée dans la décision.
- [85] Elle réfère aux photos envoyées en 2022 par la Bénéficiaire, l'armoire à droite en haut, est au-dessus d'un grille-pain.
- [86] Elle réfère aussi à D-1, la garantie de Cuisinart décline toute responsabilité en cas de chaleur.
- [87] Le Tribunal dit que la réclamation parle de déficience sans référer spécifiquement du poêle.
- [88] Le Tribunal note aussi pour les portes d'armoires : à gauche, il n'y a aucune source de chaleur en dessous – photo 274384262 à droite, la représentante dit que le lave-vaisselle est en dessous mais le Tribunal trouve ça un peu loin, à gauche photo 273988228 il n'y a rien ;
- [88.1] elle répond que pour Cuisinart, c'est la chaleur qui a endommagé ces armoires et non l'ensemble des armoires.
- [89] Elle réfère aussi à un courriel de Cuisinart :
- [89.1] elle a demandé le 18 mars 2024 à Cuisinart « si jamais vous saviez que des clients ont un poêle au gaz, est-ce que le dégagement serait différent? » ;



[89.2] et Jessy Cutler, de Cuisinart, lui a répondu le même jour : « Pour un poêle à gaz s'il n'y a pas de spécification spécial le trou reste le même ».

[90] Même s'ils avaient su que ce serait un poêle au gaz, le dégagement aurait été le même.

Réplique de Doran Bubic

[91] Monsieur Bubic réplique que les dégagements sont bons.

[92] C'est la matière avec laquelle les portes sont faites, ce n'est pas la bonne matière pour ce genre d'installation.

[93] Ils ont bien fait l'installation mais ils ont vendu des portes en thermoplastique qu'on ne vend plus dans les cuisines car à cause de l'humidité ça décolle tout le temps – ça décolle de plus en plus à cause de l'humidité.

[94] Les deux photos des armoires du haut, de gauche et de droite ne sont pas au-dessus du poêle.

[95] Ce n'est pas la chaleur du poêle car on a deux coins éloignés, à droite - il refuse de considérer le grille-pain près du mur et non sous la porte, à gauche - il n'y a rien.

[96] Les portes auraient dû être peinturées et non en thermoplastique, quitte à se voir offert un extra à payer ;

[96.1] la mélamine ça ne décolle pas, le thermoplastique oui on ne pose plus ça.

Plaidoiries

Doran Bubic

Les armoires

[97] Quand ils ont décidé d'avoir un poêle au gaz, on les a appelés et l'Entrepreneur a dit oui et qu'on devrait payer un surplus pour installer la ligne de gaz, en même temps l'Entrepreneur a suggéré une ligne pour le BBQ on a dit d'accord.

[98] Le dégagement est bon, c'est standard et les armoires sont dégagées, le poêle est plus haut que les armoires pour ne pas déranger les cabinets en dessous.

[99] On a remarqué comme quoi ça décollait les portes, on s'est renseigné et c'est sûr que ça peut être causé par la chaleur mais il y a des portes qui sont éloignées de la cuisinière qui se décollent aussi alors que ses surfaces en mélamine n'ont jamais décollé, il ne pense pas que c'est la chaleur.

[100] Ils ont payé pour la cuisine, si on les avait avisés on aurait payé plus pour la cuisine c'est sûr, en mélamine ou fait peindre les portes, ils ont payé pour une garantie et ne reçoivent rien en retour.



Le délai de dénonciation

[101] Le Tribunal lui a demandé ce qu'il avait à dire quant au délai de dénonciation, jugée déraisonnable par la GCR vu la découverte le 1^{er} mars 2022, si vous l'avez vu le 1^{er} mars 2022 x;

[101.1] pourquoi avez-vous attendu plus qu'un an pour le dénoncer à la GCR ?

[101.1.1] il répond « oui, on a appelé Laverandrye pour le dire, ils sont venus voir quand ils sont venus pour arranger le reste, ils ont carrément refusé », ils sont venus au printemps 2022 ;

[101.2] en mars 2022, vous avez appelé l'Entrepreneur, vous l'avez vu au printemps 2022, il est venu, il ne voulait pas le réparer, et c'est le 14 juillet 2023 que vous vous plaignez à la GCR ; pendant cette période, jamais l'Entrepreneur ne vous a dit qu'il allait le réparer et vous n'avez pas dénoncé à la GCR, n'est-ce pas?

[101.2.1] il répond on n'a pas dénoncé à GCR tout de suite parce qu'on a voulu les appeler eux (l'Entrepreneur) pour qu'eux arrangent leur problème ;

[101.3] est-ce qu'eux ont dit « on va l'arranger » ?

[101.3.1] non, ils ont dit que non, c'est notre problème à nous, ils ont refusé, ils venus deux fois en plus et ils ont carrément dit « c'est notre problème à nous, ça il n'y a rien à faire, c'est la chaleur ».

[102] Il n'avait pas voulu faire de problème mais quand ça a déclenché avec la sècheuse, là ça a commencé à être sérieux, ils ont commencé les démarches avec GCR et ils ont tout ajouté au dossier.

Katherine Galipeau

[103] En plus de sa plaidoirie écrite, l'Entrepreneur plaide à l'audience qu'il n'y a pas de problème de conception de la cuisine, c'est le client qui a choisi ses armoires, ce qu'on a installé est conforme avec la règle de l'art.

[104] S'il nous avait informé qu'il aurait un poêle à gaz, le dégagement serait resté le même.

[105] Si ce n'est pas le poêle qui fait décoller, c'est quoi le problème, est-ce que le Bénéficiaire a prouvé quel était le problème, la réponse est non.

[106] L'équipement a été installé en toute connaissance de cause du Bénéficiaire c'était clair quelles étaient ses armoires, la faute n'est pas de construction, peut-être une mauvaise utilisation de la cuisinière, si c'était le thermoplastique le problème, ça ne serait pas seulement sous le grille-pain et aux quatre coins autour de la cuisinière au gaz.

[107] Elle allègue qu'une plaque de métal a été installée pour protéger le mur, ce qui est contesté par Monsieur Bubic, qui dit que c'est une tôle à biscuits qu'on met



dans le four accolé sur le mur, la grand' maman a mis cela pour les biscuits, c'est juste déposé sur le mur.

[108] C'est lui qui a choisi ses armoires, c'est juste regrettable que ça ait décollé.

[109] Quant au délai raisonnable, l'Entrepreneur lui a dit non en 2022 et ils sont revenus en 2023 en 3e année de garantie avec ça.

Décision

[110] Considérant que le recours de la Bénéficiaire n'est pas un recours contre l'Entrepreneur en vertu du droit commun mais un recours contre la GCR en vertu du *Règlement*, vu les faits et le *Règlement*, le Tribunal n'a d'autres options que de rejeter la réclamation de la Bénéficiaire sur ces deux Points.

[111] Avant d'aborder les réclamations en particulier, le Tribunal rappelle la base du recours de la Bénéficiaire dont il est saisi.

[112] Le *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* n'est pas un chapitre du Code civil, ni une loi de l'Assemblée nationale, mais un Décret gouvernemental adopté en vertu de la *Loi sur le bâtiment, Règlement* qui stipule, à ses articles 7 et 74 :

7. Un plan de garantie doit garantir l'exécution des obligations légales et contractuelles d'un entrepreneur **dans la mesure et de la manière prévues par la présente section.**

74. Aux fins du présent règlement et, en l'absence ou à défaut de l'entrepreneur d'intervenir, l'administrateur doit assumer tous et chacun des engagements de l'entrepreneur **dans le cadre du plan approuvé.**

[113] Le *Règlement* donne aux acheteurs de maisons neuves qui bénéficient d'un recours à l'encontre de leur entrepreneur ou vendeur en vertu du Code civil, un recours supplémentaire à l'encontre de l'Administrateur du plan de garantie.

[114] Notre Cour d'appel¹ a jugé à plusieurs reprises que le *Règlement* était d'ordre public, dont dans l'arrêt *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ c. Desindes*² ;

[11] Le Règlement est d'ordre public. Il pose les conditions applicables aux personnes morales qui aspirent à administrer un plan de garantie. **Il fixe les modalités et les limites du plan de garantie** ainsi que, pour ses dispositions essentielles, le contenu du contrat de garantie souscrit par les bénéficiaires de la garantie, en l'occurrence, les intimés.

[12] L'appelante est autorisée par la Régie du bâtiment du Québec (la Régie) à agir comme administrateur d'un plan de garantie approuvé. Elle s'oblige, dès lors, à cautionner les obligations légales et contractuelles des entrepreneurs généraux qui adhèrent à son plan de garantie.

¹ *Gestion G. Rancourt inc. c. Lebel* 2016 QCCA 2094, paragraphe [19] ; *Consortium M.R. Canada Ltée c. Office municipal d'habitation de Montréal* 2013 QCCA 1211 paragraphe [18] ; *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. MYL* 2011 QCCA 56 paragraphe [13].

² 2004 CanLII 47872 (QC CA).



[13] Toutefois, **cette obligation de caution n'est ni illimitée ni inconditionnelle**. Elle variera selon les circonstances factuelles [...];

[115] L'article 10 définit la couverture après la réception du bâtiment ;

[115.1] cette couverture varie selon (1) le moment de la découverte par rapport au moment de la réception du bâtiment et (2) le délai de dénonciation écrite à l'Entrepreneur et à l'Administrateur, car il doit être un *délai raisonnable* :

10. La garantie d'un plan dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles après la réception du bâtiment doit couvrir:

1° le parachèvement [...];

2° la réparation des vices et malfaçons apparents visés à l'article 2111 du Code civil et dénoncés, par écrit, au moment de la réception ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les 3 jours qui suivent la réception. Pour la mise en œuvre de la garantie de réparation des vices et malfaçons apparents du bâtiment, le bénéficiaire transmet par écrit sa réclamation à l'entrepreneur et en transmet copie à l'administrateur dans un délai raisonnable suivant la date de fin des travaux convenue lors de l'inspection pré-réception;

3° la réparation des malfaçons existantes et non apparentes au moment de la réception et découvertes dans l'année qui suit la réception, visées aux articles 2113 et 2120 du Code civil et dénoncées, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable de la découverte des malfaçons;

4° la réparation des vices cachés au sens de l'article 1726 ou de l'article 2103 du Code civil qui sont découverts dans les 3 ans suivant la réception du bâtiment et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable de la découverte des vices cachés au sens de l'article 1739 du Code civil;

Décision sur le Point 1

[116] Si la couverture du plan de garantie prévue à l'article 10 est d'un an pour ce qui est mal fait (malfaçon) mais non apparent à la réception, après un an, la seule couverture est pour le vice caché (et le vice majeur) ;

[116.1] donc, ce qui est visible et ce dont on se plaint comme étant tout simplement « mal fait » n'est plus couvert par la GCR après un an.

[117] Le formulaire d'inspection pré-réception est daté du 20 Avril 2021 et d'après l'Entrepreneur, la prise de possession des lieux eut lieu le 21 avril 2021.

[118] La dénonciation de la Bénéficiaire est datée du 14 juillet 2023, reçue par l'Administrateur le 31 juillet 2023 (pièce A-4) ;

[118.1] la Bénéficiaire écrit que sa première observation d'une sortie de sècheuse bouchée est le 22 mai 2023, à une époque où seul le vice caché est couvert, et non pas, ce qui est simplement « mal fait ».



[119] La Cour suprême du Canada définit ainsi le vice caché dans *ABB Inc. c. Domtar Inc.*³ :

50 Les différentes qualifications du vice peuvent parfois se chevaucher. [...] Cependant, quelle que soit la qualification du vice, il doit présenter quatre caractères, tous essentiels à la garantie : il doit être **caché**, suffisamment grave, existant au moment de la vente et **inconnu de l'acheteur**. [...]

52 La simple présence d'un déficit d'usage ne suffit pas en elle-même pour justifier la qualification de vice caché. Encore faut-il que ce déficit d'usage soit grave, c'est-à-dire qu'il rende le bien impropre à l'usage auquel il est destiné ou en diminue tellement l'utilité que son acheteur ne l'aurait pas acheté à ce prix. Ce deuxième critère, celui de la gravité du vice, découle du texte de l'art. 1522 C.c.B.C. Cela dit, il n'est pas nécessaire que le vice empêche toute utilisation du bien, mais simplement qu'il en réduise l'utilité de façon importante, en regard des attentes légitimes d'un acheteur prudent et diligent. [...]

[120] La Bénéficiaire conteste l'accessibilité :

[120.1] le Tribunal a bien noté que le conjoint de la Bénéficiaire n'est à pas l'aise de monter dans une échelle ;

[120.2] toutefois, il est impossible pour le Tribunal de conclure que l'accessibilité de la sortie était cachée, inconnue de l'acheteur au moment de l'achat car la sortie était visible à l'achat – ce n'est donc pas « caché » au sens de la définition de « vice caché ».

[121] La Bénéficiaire conteste l'emplacement de la sortie dans le soffite au lieu d'une sortie dans le mur :

[121.1] il est impossible pour le Tribunal de conclure que l'emplacement de la sortie était cachée, inconnue de l'acheteur au moment de l'achat ;

[121.1.1] la sortie était visible à l'achat – ce n'est donc pas « caché » au sens de la définition de « vice caché » ;

[121.2] de façon purement et totalement subsidiaire – le Tribunal est d'accord avec l'affirmation de Monsieur Bubic qu'il est préférable, de façon générale, d'installer la sortie de sècheuse au mur plutôt qu'au soffite ;

[121.2.1] mais quoiqu'il en soit, le Tribunal n'a pas à élaborer à ce sujet dans le présent dossier, l'emplacement n'était pas caché ni inconnu de l'acheteur et il n'y a aucune preuve de dommage causé au bâtiment par cet emplacement plutôt que sur le mur.

[122] La Bénéficiaire conteste la présence de deux clapets au lieu d'un et la grosseur du tuyau : encore une fois, il est impossible pour le Tribunal de conclure qu'il s'agit d'une présence cachée.

[123] La seule preuve au dossier sur le défaut de connexion allégué, est celle apportée par l'Entrepreneur à l'audience, qui a aussi été rapportée dans la décision de la GCR, à l'effet que le conduit de la sècheuse est séparé des deux conduits des ventilateurs qui sont ensemble ;

³ [2007] 3 R.C.S. 461.



[123.1] si la Bénéficiaire n'était pas d'accord avec cette conclusion, c'est elle qui avait le fardeau de preuve de prouver le contraire (article 2803 du Code civil : celui qui veut faire valoir un droit doit le prouver).

[124] Quant à la source de l'humidité excessive, la seule preuve au dossier, est que l'humidité vient du fait qu'après deux ans d'utilisation (avril 2021 – mai 2023), la sortie était pleine de charpies, donc bloquée, et devait être nettoyée selon l'entretien normal qu'un propriétaire doit consacrer à sa maison.

[125] Vu que la malfaçon invoquée par le représentant de la Bénéficiaire n'est plus couverte par le plan de garantie depuis avril 2022 (un an après la réception), vu l'absence de preuve de la présence d'un vice caché, vu le *Règlement*, le Tribunal n'a d'autres options que de rejeter la demande d'arbitrage de la Bénéficiaire.

Décision sur le Point 2

[126] Le formulaire d'inspection pré-réception est daté du 20 Avril 2021 et d'après l'Entrepreneur, la prise de possession des lieux a eu lieu le 21 avril 2021.

[127] La dénonciation de la Bénéficiaire est datée du 14 juillet 2023 (pièce A-4) et elle écrit que sa première observation pour les portes d'armoires est du 1^{er} mars 2022.

[128] Pour rappel, l'article 10 du *Règlement* se lit ainsi quant à la couverture des malfaçons existantes et non apparentes :

3° la réparation des malfaçons existantes et non apparentes au moment de la réception et découvertes dans l'année qui suit la réception, visées aux articles 2113 et 2120 du Code civil et dénoncées, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur **dans un délai raisonnable de la découverte** des malfaçons;

[129] Le Tribunal est bien au fait de la jurisprudence pour déterminer s'il était normal et acceptable en droit qu'il y ait une telle détérioration de portes d'armoires en moins d'un an.

[130] Le Tribunal prend acte de la position de la Bénéficiaire sur ses attentes raisonnables objectives comme acheteur d'une propriété neuve avec des armoires neuves.

[131] Le fardeau de la Bénéficiaire n'était pas seulement de prouver que ses portes d'armoires étaient tout simplement mal faites, qui se décollent même en l'absence d'une forte source de chaleur comme la preuve semble le montrer en haut à gauche ;

[131.1] la couverture de la garantie exige qu'il faille dénoncer dans un délai raisonnable.

[132] Avant 2015, ce délai était limité à six mois ; depuis, il est laissé à l'évaluation du Tribunal selon la preuve et le droit applicable toutefois, il est impératif que la Bénéficiaire, si elle veut se prévaloir de la garantie, dénonce ses problèmes par écrit à l'Administrateur dans un délai raisonnable.



[133] C'est le *Règlement*, décrété par le Gouvernement du Québec, *Règlement* que la Cour d'appel du Québec a déclaré être d'ordre public, qui détermine que la problématique doit être dénoncée dans un délai raisonnable, permettant ainsi à l'Administrateur :

[133.1] d'intervenir rapidement ;

[133.2] de constater les dommages ;

[133.3] de vérifier s'il s'agit d'un problème couvert par le plan de garantie ;

[133.4] de faire effectuer les travaux correctifs à un coût moindre.

[134] Le Tribunal considère aussi qu'en présence de portes qui décollent, l'Administrateur GCR subit un préjudice si un tel problème n'est pas dénoncé dans un délai raisonnable.

[135] Dans l'affaire *Vanessa Dorcent et Les Développeurs du Nord et La Garantie de Construction Résidentielle (GCR)*⁴, notre consœur Carole St-Jean, arbitre, a jugé comme déraisonnable, un délai de seize mois :

80. Le vice caché n'a toutefois été dénoncé à l'administrateur qu'en date du 24 août 2018, soit plus de seize (16) mois suivant sa découverte.

81. Tel que déjà exposé plus haut, aucune explication n'a été fournie par les bénéficiaires justifiant leur retard à dénoncer ce vice caché à l'administrateur.

82. La décision de l'administrateur sera donc maintenue sur ce point.

[136] L'article 19.1, 2^e alinéa du *Règlement* permet de considérer que le Bénéficiaire a été amené à outrepasser le délai raisonnable suite aux représentations de la part de l'Entrepreneur qu'il allait réparer :

Le non-respect d'un délai ne peut non plus être opposé au bénéficiaire, lorsque les circonstances **permettent d'établir que le bénéficiaire a été amené à outrepasser ce délai suite aux représentations de l'entrepreneur** ou de l'administrateur.

[136.1] pour cette raison, le Tribunal a spécifiquement demandé au représentant de la Bénéficiaire s'il avait reçu des représentations favorables de la part de l'Entrepreneur et la réponse de l'Entrepreneur a été « carrément » non.

[137] Le Tribunal ne connaît aucune décision qui a considéré raisonnable, un délai de 17 mois moins 1 jour en l'absence de représentations favorables de l'Entrepreneur.

[138] Le Tribunal ne connaît aucune base légale ou juridique, et l'équité ne lui permet pas de changer le *Règlement*, pour prolonger ou mettre de côté le délai raisonnable prescrit, dans le cas d'une Bénéficiaire qui constate le 1^{er} mars 2022 que ses portes d'armoires se mettent à décoller, en informe l'Entrepreneur qui lui répond au printemps 2022 « carrément » non, mais ne le dénonce à la GCR que

⁴ 2020 CanLII 123746 (Carole St-Jean, arbitre) <<https://canlii.ca/t/jm8h9>>.



17 mois moins 1 jour plus tard, le 31 juillet 2023 (date du courriel, le formulaire lui-même est daté du 14 juillet, produits en pièce A-4).

[139] Vu le *Règlement*, le Tribunal n'a d'autres options que de rejeter la demande d'arbitrage sur ce point.

COÛTS DE L'ARBITRAGE

[140] L'article 123 du *Règlement* stipule :

Les coûts de l'arbitrage [...]

Lorsque le demandeur est le bénéficiaire, ces coûts sont à la charge de l'administrateur à moins que le bénéficiaire n'obtienne gain de cause sur aucun des aspects de sa réclamation, auquel cas l'arbitre départage ces coûts.

[141] Vu les faits, vu le *Règlement*, le Tribunal départage ces coûts ainsi : la Bénéficiaire devra payer la somme de \$50.00, le solde des coûts de l'arbitrage sera assumé par l'Administrateur, sous réserves de ses recours à l'encontre de l'Entrepreneur prévus au *Règlement*.

CONCLUSION

[142] **POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :**

[143] **REJETTE** la demande d'arbitrage de la Bénéficiaire ;

[144] **RÉSERVE** à la Bénéficiaire ses recours contre toute personne autre que l'Administrateur devant les tribunaux de droit commun, sujets aux règles de droit commun et de la prescription civile, à supposer qu'elle ait un recours fondé en faits et en droit ;

[145] **Quant aux frais d'arbitrage :**

[145.1] **ORDONNE** à la Bénéficiaire de payer \$50.00 à CCAC avec les intérêts au taux légal majoré de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code civil du Québec à compter de la date de la facture émise par CCAC, après un délai de grâce de 30 jours ;

[145.2] **ORDONNE** que le solde des frais d'arbitrage soit à la charge de Garantie de Construction Résidentielle (GCR) (l'Administrateur), avec les intérêts au taux légal majoré de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code civil du Québec à compter de la date de la facture émise par CCAC, après un délai de grâce de 30 jours ;

[145.1] **RÉSERVE** à Garantie de Construction Résidentielle (GCR) ses droits à être indemnisé par l'Entrepreneur 3658791 Canada Inc. /Les constructions La Vérendrye pour les coûts totaux exigibles pour l'arbitrage (par.19 de l'annexe II du *Règlement*) payés en ses lieux et place, et ce, conformément à la Convention d'adhésion prévue à l'article 78 du *Règlement*.



Montréal, le 7 mai 2024



ROLAND-YVES GAGNÉ
Arbitre / CCAC

